

ICED/2024/CGC-VI-001

CONTRATO DE USO TEMPORAL DE ESPACIO QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE EL INSTITUTO DE CULTURA DEL ESTADO DE DURANGO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA **MTRO. FRANCISCO JAVIER PÉREZ MEZA**, EN SU CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE CULTURA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL ICED**", Y POR OTRA PARTE, EL **C. JAIME LANDEROS**, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ "**EL USUARIO**" Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ "**LAS PARTES**" EL CUAL FORMALIZAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DE "EL ICED".-

I.1.- Que es un Organismo Público Descentralizado con personalidad jurídica y patrimonio propio, de conformidad con el Decreto Administrativo que crea el Instituto Cultural del Estado de Durango, publicado en el Periódico Oficial número 36 de fecha 06 de mayo de 1999, con relación al decreto modificatorio de fecha 03 de junio del mismo año publicado en el Periódico Oficial número 44, por medio del que se le denomina **INSTITUTO DE CULTURA DEL ESTADO DE DURANGO**.

I.2.- Que conforme a lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Cultura para el Estado de Durango, su representación legal para todos los efectos legales que se deriven de este contrato corresponde a su **Director General** en los términos del Decreto Administrativo que contiene la Ley de Cultura para el Estado de Durango de fecha 07 de junio de 2009 publicado en el Periódico Oficial del gobierno del Estado de Durango N° 46 BIS.

I.3.- Que su Director es el **Maestro Francisco Javier Pérez Meza**, acreditando su personalidad mediante nombramiento expedido por el C. Gobernador Constitucional del Estado, **Dr. Esteban Alejandro Villegas Villarreal**, de fecha 16 de septiembre del año 2022, por lo que de acuerdo a la Ley de Entidades Paraestatales del Estado de Durango, en sus artículos 27 y 28 se le otorgan facultades suficientes para obligarse en los términos y condiciones de este instrumento.

I.4.- Que de conformidad al artículo 99 de la Ley de Cultura para el Estado de Durango, tiene por objeto impulsar el desarrollo y diseñar la Política Cultural del Estado; coordinar y vigilar las políticas generales sobre cultura y dictar las normas técnicas operativas y administrativas, atendiendo los principios que establece la citada Ley, para sustentar la cultura y el arte en el Estado.

I.5.- Que para los efectos legales del presente contrato, señala como su domicilio legal el ubicado en Calle 5 de Febrero numero 800 poniente, Zona Centro de la ciudad de Durango, Dgo.

I.6.- Que su clave de inscripción en el R.F.C. ante la S.H.C.P., a través del Servicio de Administración Tributaria es **ICE990506AZ9**.

I.7.- Que mediante contrato de Comodato, la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, le otorgó a "**EL ICED**" en comodato el inmueble ubicado en calle 5 de Febrero



ICED/2024/CGC-VI-001

número 800 poniente de la Zona Centro de esta ciudad, denominado Museo Regional Gral. Francisco Villa.

II.- DE "EL USUARIO".-

II.1. Que es una persona física legalmente constituida de nombre Jaime Landeros y con RFC: [REDACTED], de conformidad con la legislación mexicana.

II.2. Que Jaime Landeros, cuenta con todas las facultades para suscribir el presente instrumento, acreditando la personalidad con la que comparece, mediante constancia de situación fiscal, y credencial de elector con clave de elector [REDACTED]

II.3. Que tiene capacidad técnica, económica y jurídica para contratar y obligarse a la prestación de servicios materia del presente contrato de prestación de servicios profesionales y hasta sus últimos alcances, y que tiene plenas facultades para contratar.

II.4. Que se encuentra al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones fiscales y está legalmente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público con la Cédula del Registro Federal de Contribuyentes [REDACTED] teniendo como actividad económica la de Otros servicios de publicidad.

II.8. Que para los efectos jurídicos del presente instrumento señala como su domicilio [REDACTED]

IV. DE "LAS PARTES"

IV.1.- Todas las partes se reconocen recíprocamente la capacidad y personalidad jurídica con la que comparecen a la celebración del presente contrato.

IV.2.- Manifiestan su conformidad para la celebración del presente instrumento, obligándose a poner toda la diligencia posible en la conservación del mismo y hacer todas las reparaciones necesarias que del uso se derive.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: "EL ICED" concede a "EL USUARIO", el uso temporal del espacio situado al interior del inmueble que ocupa el Museo Francisco Villa, con domicilio en Calle 5 de febrero número 800 poniente, Colonia Centro, C.P. 34000 en la Ciudad de Durango, Dgo., el cual cuenta con una superficie de 13.25 mts por 5.17 mts y del cual se anexa el PLANO y en este acto "EL USUARIO" recibe dicho inmueble, constituyendo la presente cláusula el más formal de los recibos que en derecho exista respecto de la entrega material del citado bien raíz, en la inteligencia de que el citado inmueble será destinado única y exclusivamente para su uso temporal al instalar un establecimiento de venta de souvenirs, artículos promocionales, artesanías y productos típicos de Durango por lo que no podrá destinarlo para diversos fines a los señalados en el presente instrumento.



SEGUNDA.- PAGOS: "EL USUARIO" pagará a "EL ICED" como contraprestación de manera mensual adelantada durante el periodo que comprende los meses de julio a diciembre, la cantidad de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, cantidad considerada con impuestos incluidos, menos las retenciones que en su caso correspondan de acuerdo a la legislación fiscal aplicable, pagos que deberán depositarse dentro de los primeros cinco días naturales de cada mes, en la siguiente cuenta bancaria:

Nombre: [REDACTED] de Durango
Banco: [REDACTED]
Cuenta: [REDACTED]
CLABE: [REDACTED]

Además de que "EL USUARIO" tendrá que dejar por concepto de depósito la cantidad de **\$12,500.00 (DOCE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)** mismos que deberán ser entregados a la firma del presente instrumento jurídico, siendo estos devueltos una vez que concluya la vigencia del contrato; siempre y cuando no haya algún daño dentro del inmueble o alguna mensualidad pendiente de cubrir.

TERCERA.- "EL USUARIO" no podrá retener o descontar el pago de la contraprestación en ningún caso, bajo ningún título judicial ó extrajudicial, ni por falta de composturas ó reparaciones, aun cuando "EL USUARIO" las hubiese efectuado por parte de alguna autoridad, por lo que cualquier mejora que se genere en el área usada, quedará en beneficio del inmueble, sin que "EL ICED" tenga que reintegrar cantidad alguna de dinero.

Cualquier mejora o modificación, no podrá realizarse sin permiso por escrito de "EL ICED", por lo que de ninguna manera "EL USUARIO" podrá realizar alguna actividad que modifique el estado actual del área concedida para su uso, y en su caso responderá por los daños, perjuicios y/o deterioros que se originen en la misma por su uso, quedando bajo su más estricta responsabilidad el repararlo y al momento de entregar el espacio utilizado, deberá estar en el mismo estado en que lo recibió, siendo además "EL USUARIO", responsable de los daños y perjuicios que se ocasionen, de conformidad con la Ley Federal Sobre Monumentos y Zona Arqueológicos, Artísticos e Históricos. Así como lo aplicable dentro del Reglamento Interior del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

CUARTA.- DURACIÓN Y VIGENCIA: "EL ICED" se obliga a mantener el bien en poder de "EL USUARIO", a partir del día 01 de julio de 2024 y hasta el día 31 de diciembre de 2024; solamente se considerará prorrogado el presente si previamente existe convenio escrito entre las partes que acuerde dicha prórroga, no obstante lo cual, subsistirá la obligación del pago de la contraprestación hasta que no se haga entrega real, jurídica y material del inmueble a "EL ICED".

En caso de que "EL USUARIO" continuara en uso del área por cualquier razón o motivo, después de la última fecha mencionada en el párrafo anterior, y de no pactarse un nuevo contrato de uso



ICED/2024/CGC-VI-001

temporal del espacio, **"EL USUARIO"** se compromete y obliga a pagar a **"EL ICED"**, una cantidad equivalente al doble del monto establecido como contraprestación pactado en la cláusula segunda del presente contrato, y dicha cantidad sufrirá un incremento acumulable en el mismo porcentaje en forma anual, hasta la total entrega del espacio concedido para su uso. La permanencia en el inmueble, no obstante el pago de la contraprestación estipulada, de ninguna manera implica el consentimiento de **"EL ICED"** para que se prorogue la vigencia de este contrato.

QUINTA.- Las partes acuerdan que en caso de que a **"EL ICED"** le sobrevenga la necesidad de utilizar el espacio concedido, antes del término de la vigencia establecida anteriormente, le informará por escrito a **"EL USUARIO"**, a partir del último día del mes que haya quedado pagado y por lo menos 30 (treinta) días naturales de anticipación y **"EL USUARIO"** se obliga a desocupar el espacio que se le ha concedido temporalmente para su uso, y entregarlo a **"EL ICED"** en las mismas condiciones como fue recibido y sin mayor deterioro que el provocado por el desgaste natural del mismo, para lo cual, en su caso, podrá retirar todas las instalaciones, aparatos, equipos y mobiliario que sean de su propiedad, es decir todas aquellas instalaciones fijas o semifijas que puedan ser retiradas sin afectar el Inmueble. **"LAS PARTES"** acuerdan que podrán terminar el presente contrato en cualquier momento sin necesidad de declaración judicial y sin penalización alguna.

SEXTA. - "EL USUARIO" tendrá como restricciones las siguientes acciones:

- a) Conceder a un tercero bajo cualquier título el uso del espacio objeto del presente contrato.
- b) Realizar modificaciones estructurales ni superficiales sin previo consentimiento por escrito de **"EL ICED"**.
- c) Extender el número de mobiliario descrito, sin previa autorización de **"EL ICED"**.
- d) Realizar algún tipo de acción que afecte las instalaciones hidráulicas, eléctricas o estructurales sin previa autorización de **"EL ICED"**.
- e) Bajo ninguna circunstancia, tomar decisiones que afecten los eventos y/o la imagen pública de **"EL ICED"**.
- f) Colocar macetas en el piso de cantera con plantas que requieran regado regular, a menos que cuenten con un contenedor para el agua de riego y esté autorizado por **"EL ICED"**.
- g) Utilizar abundante agua para la limpieza del piso de cantera.
- h) Colocar bicicletas o motocicletas en portales del inmueble.
- i) Atrasarse en el pago de la renta por mas de un mes.

Las pérdidas o daños, parciales o totales que sufra el inmueble, mercancía o cualquier tipo de activo albergado en el área objeto del presente contrato, independientemente del propietario legal, **"EL USUARIO"**, asumirá la responsabilidad total de dichos daños o pérdidas, además de las



ICED/2024/CGC-VI-001

efectuadas en éstos por el transporte de los mismos, comprometiéndose a tomar las medidas de seguridad para tal efecto.

Cualquier incumplimiento dará por terminado el presente contrato al momento en que **"EL ICED"** notifique a **"EL USUARIO"** sin necesidad de declaración judicial y sin penalización alguna.

SEPTIMA.- OBLIGACIONES DE "LAS PARTES":

DE "EL ICED":

- a) Proporcionar a **"EL USUARIO"** el espacio descrito en la Cláusula PRIMERA.
- b) Otorgar todas las facilidades a **"EL USUARIO"** para que lleve a cabo los trabajos de instalación para los servicios que se van a prestar.
- c) Brindar facilidades a **"EL USUARIO"** para autorizar la colocación de anuncios y publicidad para la identificación y promoción del servicio que se ofrecerá, siempre y cuando, estén tramitados los permisos y cumpla con los requisitos y reglamentos para el Centro Histórico, Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y/o de cualquier Instancia Gubernamental y la normatividad aplicable.

DE "EL USUARIO":

- a) Cumplir con las políticas del buen funcionamiento dentro del inmueble objeto del presente contrato, y mantener el estado original en el que le fue entregado, así como los permisos y licencias de funcionamiento.
- b) Hacerse cargo del mantenimiento de sus máquinas y equipos utilizados para el funcionamiento de su actividad.
- c) Responder de cualquier reclamación o queja por parte de los clientes, por el servicio que ofrecen.
- d) Pagar puntualmente los servicios básicos como agua potable, luz eléctrica y teléfono e internet, así como los gastos de mantenimiento para que este se conserve en el estado que le fue concedido su uso.
- e) Conservar el espacio objeto del presente contrato en buenas condiciones de higiene e imagen tanto interior como exterior, además de la limpieza del espacio que ocupa en el área pública, barrer y limpiar el polvo de las ventanas de herrería y pozo de cantera.
- f) Cumplir con las normas y disposiciones en materia de salud y seguridad que las autoridades emitan respecto al uso del inmueble.
- g) Observar y cumplir las disposiciones que les sean notificadas por escrito por parte de **"EL ICED"**. En específico de la Coordinación General de Centros con el objeto de garantizar un sano servicio público que brinda **"EL ICED"** a la ciudadanía.

OCTAVA.- DE LAS EXCEPCIONES: En los casos excepcionales de actividades comunitarias masivas y propias del Gobierno del Estado y/o de **"EL ICED"**, que por motivos de logística o de seguridad,



ICED/2024/CGC-VI-001

solicite "**EL ICED**" por escrito a "**EL USUARIO**", éste último se obliga a suspender sus servicios, en tanto no concluyan dichas eventualidades extraordinarias.

Para efectos de lo anterior "**EL ICED**" deberá notificarle a "**EL USUARIO**" con dos días hábiles por lo menos de anticipación para que éste pueda programar la suspensión solicitada.

NOVENA. - DE LAS RELACIONES LABORALES: "LAS PARTES" acuerdan que no existe algún tipo de relación laboral entre ellas; por lo que cualquier controversia laboral que se suscite entre "**EL USUARIO**" y sus empleados, será responsabilidad exclusiva de éste. Así mismo, "**EL ICED**" será el único responsable de los pagos y situaciones laborales con sus empleados.

DÉCIMA. - DE LA VOLUNTAD DE "LAS PARTES": El presente contrato podrá ser modificado en cualquier tiempo por voluntad de ambas partes. Los cambios convenidos, se realizarán por escrito, surtiendo los efectos legales a partir de la fecha de su firma.

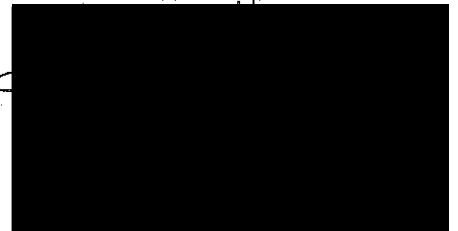
DÉCIMA PRIMERA. - JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN: Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción, competencia y legislación vigente de los Tribunales de la Ciudad de Durango, Dgo. Renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio futuro.

Leído que fue el presente contrato y enteradas las partes del contenido y alcance de todas y cada una de sus cláusulas, firman por triplicado, ante los testigos que firman en la parte inferior de esta foja el día 01 del mes de julio de 2024 en la Ciudad de Victoria de Durango, Dgo.

POR "EL ICED"
INSTITUTO DE CULTURA DEL ESTADO DE
DURANGO


MTRO. FRANCISCO JAVIER PÉREZ MEZA
DIRECTOR GENERAL

POR "EL USUARIO"




C. NORMA PATRICIA CHALUP AYALA

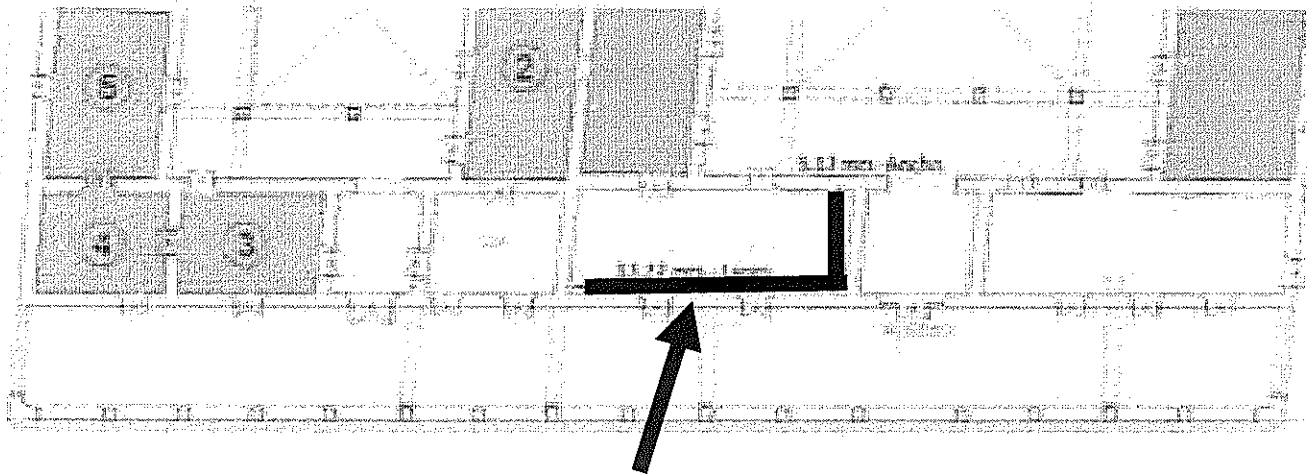
TESTIGO


LIC. CARLOS MATUK DE LA ROSA

TESTIGO

PLANO

UBICACIÓN Y MEDIDAS DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO



Largo: 13.27 mts

Ancho: 5.17 mts